

## Informe sobre aplicación do artigo 36 do PBA no suposto de segregacións de parcelas no solo de núcleo rural (Concello de Vilarmaior - Expediente XCP 23/032)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 12.05.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 29263/1427568) escrito do Concello de Vilarmaior no que formula a seguinte consulta en relación cunha solicitude de segregación dunha parcela matriz da que resultan tres parcelas

*"A parcela matriz ten, na súa extensión orixinal, triplo cualificación. O propietario non pretende segregar polas liñas que definen os límites do tipo de solo (...)*

*Preténdese segregar deixando as parcelas resultantes, tamén, con dobre cualificación. Este caso non está contemplado no PXOM do noso Concello polo que se consulta o Plan Básico Autonómico que complementa ó primeiro.*

*No artigo 36 punto 2 do Plan Básico Autonómico regúlase a situación descrita segundo segue:*

*"Cando unha parcela estea afectada por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural ou de solo urbano co mesmo uso principal e nalgunha delas non se acade a superficie correspondente á parcela mínima, poderase considerar a parcela unitariamente e aplicarlle xustificadamente unha das dúas ordenanzas, sempre que a ocupación e edificabilidade totais non superen as correspondentes á suma da dos subámbitos"*

*Dado que en ningún caso se indica neste artigo que isto é aplicable soamente ás parcelas preexistentes, ¿pode entenderse, por tanto, que se trata dun artigo válido tanto para parcelas novas, (xeradas por unha segregación como no noso caso) ou que, pola contra, só se terá que aplicar ás parcelas xa existentes?"*

A solicitude de informe vai acompañada da planimetría do caso concreto para os efectos dunha mellor documentación da cuestión suscitada.

### CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

**PRIMEIRA.-** Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Vilarmaior conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente pola Orde de 29.05.2006 da Consellería de Política Territorial Obras Públicas e Transportes.

O acordo foi publicado no *Diario Oficial de Galicia* do día 21.06.2007 e o seu contido normativo no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* do 01.07.2006.

**TERCEIRA.-** A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG) sinala que:

*"1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:*

*(...)*



c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

d) Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo”.

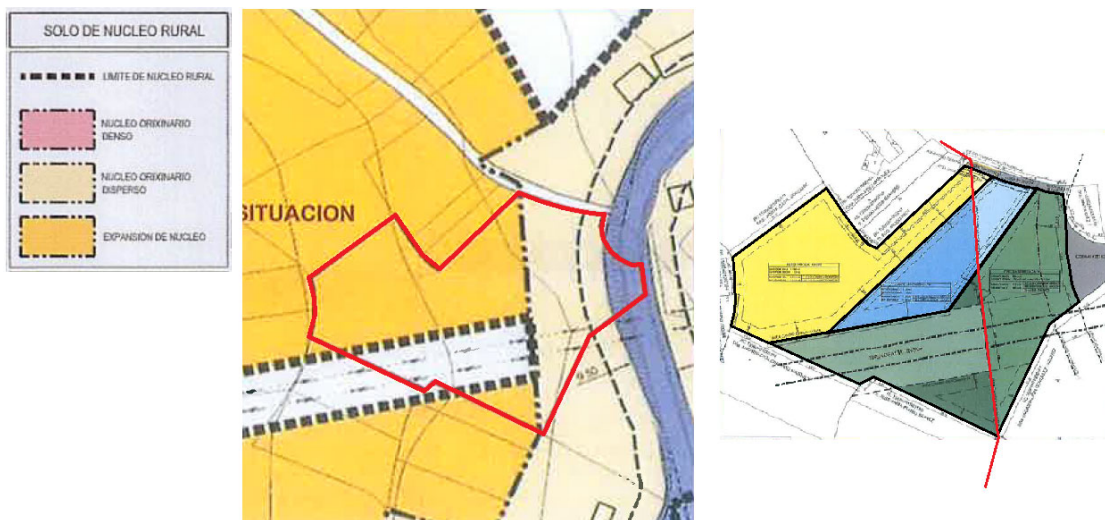
Esta disposición transitoria desenvolveuse, á súa vez, pola disposición transitoria segunda do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en diante, RLSG), que no seu apartado 1.a) establece o seguinte en relación co solo de núcleo rural:

“Enténdese que resultan de aplicación neste caso as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo, referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40”.

**CUARTA.-** No suposto ao que se refire a consulta preténdese a segregación dun predio clasificado en parte como solo rústico de protección de infraestruturas e en parte como solo de núcleo rural. Á súa vez, na porción do terreo delimitado dentro do solo de núcleo rural, o PXOM distingue unha parte suxeita á ordenanza de “núcleo orixinario disperso” e a outra restante suxeita á ordenanza “expansión do núcleo”.

Da finca matriz resultan tres parcelas, que respectan as limitacións para a división e segregacións de predios en solo rústico establecidas no artigo 149 da LSG.

Segundo a planimetría achegada xunto coa solicitude de informe, na porción de terreo delimitado no solo de núcleo rural todas as fincas de resultado quedan suxeitas ás dúas ordenanzas referidas:



Para poder edificar, os artigos 83 e 84 da normativa urbanística do PXOM establecen como condición dispor dunha parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> para a ordenanza “núcleo orixinario disperso” e de 1.000 m<sup>2</sup> para a ordenanza “expansión do núcleo”.

Vista a cuestión que suscita controversia, cabe deducir que unha ou varias das parcelas resultantes da segregación non acadan a superficie mínima de parcela efectuando o cálculo de xeito diferenciado para cada ordenanza de aplicación.

**QUINTA.-** O réxime de parcelacións e división de terreos regúlase no artigo 150 da LSG nos seguintes termos:



*"2.- Non se poderá realizar ningunha parcelación que dea lugar a lotes de superficie ou dimensións inferiores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás que os ditos lotes sexan adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros con fin de agrupalos cos seus predios para constituír un novo.*

(...)

*"6. Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos quedará suxeita a licenza agás que o concello declare a súa innecesiedade. Será innecesario o outorgamento de licenza cando a división ou segregación sexa consecuencia de:*

(...)

*c) O outorgamento polo planeamento de distinta clasificación ou cualificación da parcela de orixe."*

En consecuencia, nos supostos de innecesiedade de licenza de segregación debido a que o planeamento outorga distintas clasificacións ou cualificacións a unha parcela, a LSG admite, en todo caso, a división da mesma pola liña separadora da distinta clasificación ou cualificación, sen que resulte esixible neste suposto o cumprimento do requisito previsto no artigo 150.2 da LSG respecto a superficie mínima da parcela.

**SEXTA.-** Tendo en conta o establecido no artigo 150.6 da LSG, e debido a que o planeamento urbanístico outorga distinta clasificación e cualificación á parcela de orixe, resulta que na mesma unha parte está clasificada como solo rústico, outra como solo de núcleo rural, ordenanza "núcleo orixinario disperso", e outra, como solo de núcleo rural de área de expansión, ordenanza "expansión do núcleo".

A cada parte debe aplicárselle o réxime xurídico que lle corresponde ou ben pola súa clasificación ou pola súa cualificación.

A normativa do PXOM da Vilarmaior non contén unha regulación específica das parcelas afectadas por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural.

O Plan Básico Autonómico, aprobado polo Decreto 83/2018, do 27 de agosto (en adiante, PBA), establece no seu artigo 8 que este instrumento terá carácter complementario do planeamento urbanístico municipal naqueles concellos nos que exista.

En virtude deste carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.

Especificamente, o artigo 36 do PBA no seu Título III "Condicións xerais das edificacións" regula no seu apartado 2 as condicións esixibles ás parcelas e establece o seguinte:

*"Cando unha parcela estea afectada por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural ou de solo urbano co mesmo uso principal e nalgunha delas non se acade a superficie correspondente á parcela mínima, poderase considerar a parcela unitariamente e aplicarlle xustificadamente unha das dúas ordenanzas, sempre que a ocupación e edificabilidade totais non superen as correspondentes á suma da dos subámbitos."*

Polo tanto, a normativa do PBA permite que en parcelas afectadas por dúas ordenanzas de solo de núcleo rural, como é o caso, co mesmo uso principal, na que algunha delas non acade a superficie correspondente á parcela mínima se aplique unha das dúas ordenanzas a toda a parcela nos termos indicados, polo que non existe ningún inconveniente á segregación proposta sempre que o propietario se comprometa a renunciar á división da parcela e se faga constar esta renuncia no Rexistro da Propiedade.

En todo caso e sen prexuízo do anterior, a competencia para a execución do planeamento se configura como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, polo que debe ser o concello quen interprete e determine en cada caso concreto si se producen lagoas ou



indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no PBA ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu planeamento urbanístico.

**SÉTIMA.-** A actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG é obxecto do título habilitante municipal de natureza urbanística correspondente, sendo competencia exclusiva do concello a súa tramitación, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local e o artigo 12.1 da LSG.

Será o concello o que en cada caso concreto debe valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se a segregación prevista e para a que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.

## CONCLUSIÓN

Nos supostos de parcelas afectadas por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural, en ausencia dunha regulación específica no PXOM de Vilarmaior, procede a aplicación complementaria do artigo 36.2 do PBA e, en consecuencia, cabe entender viable a segregación proposta, no referido ás superficies mínimas dos sublotos da denominada parcela matriz.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

